CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

# The Iceland Housing Market

## Highlights

Canada Mortgage and Housing Corporation recently conducted a study on the Icelandic housing market and its opportunities for the Canadian housing industry. The project was done in partnership with the Canadian Embassy in Iceland. A local consulting firm was hired to undertake the research.

The study presents an overview of the country, some economic trends, key characteristics of the housing market, such as stock and demand, opportunities in the new housing sector, regulations and certification for buildings, and some business considerations for Canadian companies. Contact information is also listed for some key players in the industry, such as architects, contractors, consultants, and government agencies.

Key findings for the Canadian housing industry are highlighted below.

Overall, Iceland presents some small scale opportunities for Canadian wood frame housing. Climatic similarities with the east coast, high incomes and a tradition of imports among Icelanders play in favour of these opportunities. However, the market poses many challenges to Canadian exporters, among which are, for each house, a unique design and engineering testing for approval and strict fire resistance requirements.

## The Country

Iceland is a mountainous country located in the North Atlantic. The climate is somewhat similar to the Canadian East Coast with high precipitation and wind, and cold temperatures that stay around the freezing point in winter.

This republic enjoys economic growth and a high standard of living. The economy is based on fisheries and services, and a large proportion of products are imported. After experiencing high inflation, the inflation rate is now around 2.5 percent. The currency, the Icelandic Krona, is floating and 100 ISK are equivalent to about $2 Canadian.

Iceland is a member of the European Free Trade Association (EFTA), the European Economic Area (EEA) and has free trade agreements with most Eastern European countries as well. A 5% custom tax is imposed on prefabricated wood products from Canada.

## The Demand

Iceland population is small (less than 300,000) and located mostly in the capital city of Reykjavik that is on the west coast of the main island. The housing stock is relatively new and the rate of ownership is high. The turn over rate of homeowners is high due to financial constraints: high interest rates and requirement for a large down payment. The large majority of the housing stock is concrete built.

As in many developed economies, the long life expectancy and low fertility rate explain the decreasing household size. The demand for small housing units is more important in the capital city.

Only about 1,550 new homes are built each year in Iceland. All new houses must be individually designed by an architect and engineers. Building lots are municipally owned and allocated to individuals or, in small amounts, to builders. Therefore, there is no major residential development taking place. Summer homes are becoming a possible niche market.

104-03520/

There are, however, some interesting opportunities developing in the eastern part of the island driven by two large industrial construction projects. An aluminium factory will be built over four years, and will be supplied by the largest hydroelectric plant of the country to be completed by the end of 2006. These two projects will require about 500 to 700 housing units in the area and 2 250 temporary housing units for the electric dam workers. More details are provided in the complete study.

Canadian companies should be aware that there were difficulties for some importers of Canadian modular homes in the seventies. The problem arose mainly from a lack of adaptation of the homes to the local requirements. Better success was achieved with the Canadian houses built in the nineties. A survey conducted by the consultant shows that owners of these Canadian houses are very satisfied and would recommend them to anyone interested.

## The Regulations

Each house is individually designed by architects and engineers. The future owner has a strong influence on the exterior and interior design. A building permit is granted by local authorities after reviewing and approving design plans and computations.

Prefabricated houses, building components and materials are subject to certification by the Building Research Institute (http://www.rabygg.is/).

As of last year, the structural code in effect in Iceland is the Eurocode. The wind resistance design values are higher than in Canada. Fire resistance regulations are more stringent than in Canada. For example, electrical wiring must run in conduit in a furred space rather than through the wall studs. Building products that related to the building safety must be certified as complying with the safety provisions of the harmonized standards being adopted by the European Economic Area (EEA). The Icelandic Fire Authority can certify products that do not have this European certification (http://www.brunamal.is/).

Canadian houses are generally acceptable in Iceland. The main challenges are for anchoring of roofs, point load deflection criteria for floors, and fire resistance for insulation.

## The Strategy

A few words of advice if this market interests you:

- Make technical information on the design and the materials easily accessible for building permit approval.
- Use metric measurements on drawings and for all technical information.
- Consider getting the materials and products certified by European standards.
- Use European grading system for timber.
- Pay attention to the fluctuations of the floating local currency.
- Demonstrate that Canadian houses are quality houses at competitive prices with arguments to be used with the ultimate buyers.
- Collaborate with large building contractors that have their own experienced architects or engineers. The layout should be adapted to Icelandic traditions and regulations.

Contact Canada Mortgage and Housing Corporation for Export Assistance: An active member of Team Canada, CMHC provides foreign market intelligence, strategic advice and practical support to Canadian exporters.

To get a copy of the research report entitled Housing Market in Iceland or for more information on CMHC initiatives regarding Iceland, please contact the CMHC regional office nearest you or use the email address below.

E-mail: international@cmhc.ca

**Atlantic Business Centre**
Canada Mortgage and Housing Corporation

Canada Mortgage and Housing Corporation
7001 Mumford Road, Suite 300, Tower 1
Halifax, Nova Scotia
B3L 4N9
Tel.: (902) 426-3530
Fax: (902) 426-9991

**Quebec Business Centre**
Canada Mortgage and Housing Corporation
1100 René-Lévesque Blvd. West, 1st Floor
Montréal, Quebec
H3B 5J7
Tel.: (514) 283-4464
Fax: (514) 283-0860

**Ontario Business Centre**
Canada Mortgage and Housing Corporation
100 Sheppard Ave E, Suite 500
Toronto, Ontario
M2N 6Z1
Tel.: (416) 221-2642
Fax: (416) 218-3310

**Prairies, NWT and Nunavut Business Centre**
Canada Mortgage and Housing Corporation
1000 - 7th Avenue SW, Suite 200
Calgary, Alberta
T2P 5L5
Tel.: (403) 515-3000
Fax: (403) 515-2930

**British Columbia and Yukon Business Centre**
Canada Mortgage and Housing Corporation
1111 West Georgia, Suite 200
Vancouver, British Columbia
V6E 4S4
Tel.: (604) 731-5733
Fax: (604) 737-4139

**www.cmhc.ca**

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# Le marché du logement en Islande

## Points saillants

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, en collaboration avec l'ambassade du Canada en Islande, a effectué récemment une étude sur le marché du logement en Islande et sur les débouchés qu'il offre au secteur canadien de l'habitation. La réalisation de l'étude a été confiée à une société locale d'experts-conseils.

L'étude présente une vue d'ensemble du pays, certaines tendances économiques, les principales caractéristiques du marché du logement – comme le parc résidentiel et la demande de logements, les débouchés dans le secteur du logement neuf, la réglementation et la certification dans le domaine du bâtiment et, enfin, quelques considérations commerciales pour les entreprises canadiennes. Elle fournit également les coordonnées de quelques-uns des principaux acteurs de l'industrie : architectes, entrepreneurs, consultants et organismes gouvernementaux.

Les principales conclusions pouvant intéresser le secteur canadien de l'habitation sont résumées ci-dessous. Dans l'ensemble, l'Islande offre des possibilités à petite échelle pour le secteur canadien de la construction de maisons à ossature de bois. Une certaine ressemblance avec le climat de la côte Est, des revenus élevés et une tradition d'importation parmi les Islandais sont autant de facteurs favorables à cet égard. Toutefois, ce marché présente de nombreux défis pour les exportateurs canadiens, dont la nécessité de créer un design unique et d'effectuer des essais de rendement pour chacune des maisons, de même que des exigences très strictes en matière de résistance au feu.

## Le pays

L'Islande est un pays montagneux situé dans l'Atlantique Nord. Son climat se compare à celui de la côte Est du Canada, soit des précipitations abondantes et beaucoup de vent, ainsi que des températures qui demeurent près du point de congélation durant l'hiver.

Cette république profite d'une bonne croissance économique et d'un haut niveau de vie. L'économie repose sur les pêches et les services, une grande partie des produits étant importés. Après avoir atteint des sommets, le taux d'inflation se situe maintenant à environ 2,5 %. La couronne islandaise, dont le cours est flottant, se transige actuellement à environ 100 couronnes pour 2 dollars canadiens.

Membre de l'Association européenne de libre-échange (EFTA) et de l'Espace économique européen (EEE), l'Islande a également conclu des accords de libre-échange avec la plupart des pays de l'Europe de l'Est. Une taxe à l'importation de 5 % est perçue sur les produits de bois préfabriqués en provenance du Canada.

## La demande

La population de l'Islande est faible (moins de 300 000 personnes) et est surtout regroupée dans la capitale, Reykjavik, située sur la côte ouest de l'île principale. Le parc résidentiel est relativement neuf et la proportion de propriétaires, élevée. Il existe un fort taux de rotation parmi ces derniers en raison des contraintes financières : taux d'intérêt élevés et importance de la mise de fonds exigée. La très grande majorité des habitations sont construites en béton.

Comme dans de nombreuses économies développées, une longue espérance de vie et un faible taux de fécondité expliquent la diminution de la taille des ménages. La demande de petits logements est plus forte dans la capitale.

On ne construit environ que 1 550 logements par année en Islande. Chaque maison neuve doit être conçue par un architecte et des ingénieurs. Les terrains appartiennent aux municipalités, lesquelles les attribuent à des particuliers ou, à petite échelle, à des constructeurs. Ainsi, l'île ne compte aucun aménagement résidentiel d'importance. Les résidences d'été deviennent un créneau de marché possible.

Il existe toutefois des possibilités intéressantes dans la partie est de l'île, en raison de deux importants projets industriels. En effet, au cours des quatre prochaines années, on y construira une usine d'aluminium qui sera alimentée par la plus grande installation hydroélectrique du pays, dont la construction doit être terminée d'ici la fin de 2006. Ces deux projets exigeront la construction de 500 à 700 logements dans la région, en plus des 2 250 logements temporaires requis pour les travailleurs du barrage hydroélectrique. De plus amples renseignements à ce sujet sont fournis dans l'étude complète.

Les sociétés canadiennes doivent savoir que des importateurs de maisons modulaires canadiennes ont éprouvé des difficultés au cours des années 1970, principalement parce que les maisons étaient mal adaptées aux exigences locales. On a obtenu de meilleurs résultats avec les maisons canadiennes construites dans les années 1990. Une enquête réalisée par le consultant indique que les propriétaires de ces maisons sont très satisfaits et qu'ils les recommanderaient à toute personne intéressée.

## La réglementation

Chaque maison est conçue individuellement par des architectes et des ingénieurs. Le futur propriétaire exerce une grande influence sur la conception intérieure et extérieure. Le permis de construire est délivré par les autorités locales après examen et approbation des plans et des calculs.

Les maisons préfabriquées, les éléments et les matériaux de construction doivent être certifiés par l'Institut islandais de recherche sur le bâtiment (http://www.rabygg.is/).

Depuis l'année dernière, le code du bâtiment en vigueur en Islande est l'Eurocode. Les valeurs de calcul pour la résistance au vent sont supérieures à celles qui sont en vigueur au Canada. La réglementation en matière de résistance au feu est aussi plus stricte qu'au Canada. Par exemple, plutôt que de traverser les poteaux d'ossature des murs, les fils électriques doivent être placés dans des gaines à l'intérieur d'espaces délimités par des fourrures. Les produits qui ont trait à la sécurité du bâtiment doivent être certifiés conformes aux dispositions relatives à la sécurité des normes harmonisées adoptées par l'Espace économique européen. L'organisme islandais responsable de la sécurité incendie peut homologuer les produits qui ne détiennent pas la certification européenne (http://www.brunamal.is/).

Les maisons canadiennes sont généralement convenables pour l'Islande. Les principaux défis concernent l'ancrage des toits, les critères de fléchissement des planchers sous des charges concentrées et la résistance au feu de l'isolant.

## La stratégie

Voici quelques consignes à respecter si ce marché vous intéresse :

- Assurez-vous que les données techniques relatives à la conception et aux matériaux sont facilement accessibles aux fins d'obtention du permis de construire.
- Utilisez des mesures métriques sur les plans, de même que pour toutes les données techniques.
- Envisagez l'obtention d'une certification de conformité aux normes européennes pour tous les matériaux et produits utilisés.
- Conformez-vous au système européen de classement de la qualité du bois d'œuvre.
- Prenez garde à la fluctuation du taux de change de la devise locale.
- Démontrez au moyen d'arguments pouvant être utilisés avec l'acheteur final que les maisons canadiennes sont des habitations de qualité, à prix concurrentiel.
- Collaborez avec les principaux entrepreneurs en bâtiments qui possèdent leurs propres architectes ou ingénieurs d'expérience. Les plans devraient être adaptés aux traditions ainsi qu'à la réglementation islandaises.

Pour obtenir de l'aide à l'exportation, communiquer avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Membre actif d'Équipe Canada, la SCHL fournit des renseignements sur les marchés étrangers, des conseils stratégiques et un soutien pratique aux exportateurs canadiens.

Pour obtenir un exemplaire du rapport de recherche intitulé Le marché du logement en Islande ou pour obtenir plus de détails sur les initiatives de la SCHL concernant l'Islande, veuillez communiquer avec le bureau régional de la SCHL le plus près de chez vous ou faire parvenir un courriel à l'adresse ci-après.
Courriel : international@cmhc.ca

**Centre d'affaires de l'Atlantique**
La Société canadienne d'hypothèques et de logement
7001, Mumford Road, Suite 300, Tour 1
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3L 4N9
Téléphone : (902) 426-3530
Télécopieur : (902) 426-9991

**Centre d'affaires du Québec**
La Société canadienne d'hypothèques et de logement
1100, boul. René-Lévesque Ouest, 1er étage
Montréal (Québec)
H3B 5J7
Téléphone : (514) 283-4464
Télécopieur : (514) 283-0860

**Centre d'affaires de l'Ontario**
La Société canadienne d'hypothèques et de logement
100, ave. Sheppard E., Suite 500
Toronto (Ontario)
M2N 6Z1
Téléphone : (416) 221-2642
Télécopieur : (416) 218-3310

**Centre d'affaires des Prairies, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut**
La Société canadienne d'hypothèques et de logement
1000, 7e Avenue S.-O., Suite 200
Calgary (Alberta)
T2P 5L5
Téléphone : (403) 515-3000
Télécopieur : (403) 515-2930

**Centre d'affaires de la Colombie-Britannique et du Yukon**
La Société canadienne d'hypothèques et de logement
1111, West Georgia, Suite 200
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6E 4S4
Téléphone : (604) 731-5733
Télécopieur : (604) 737-4139

**www.schl.ca**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada